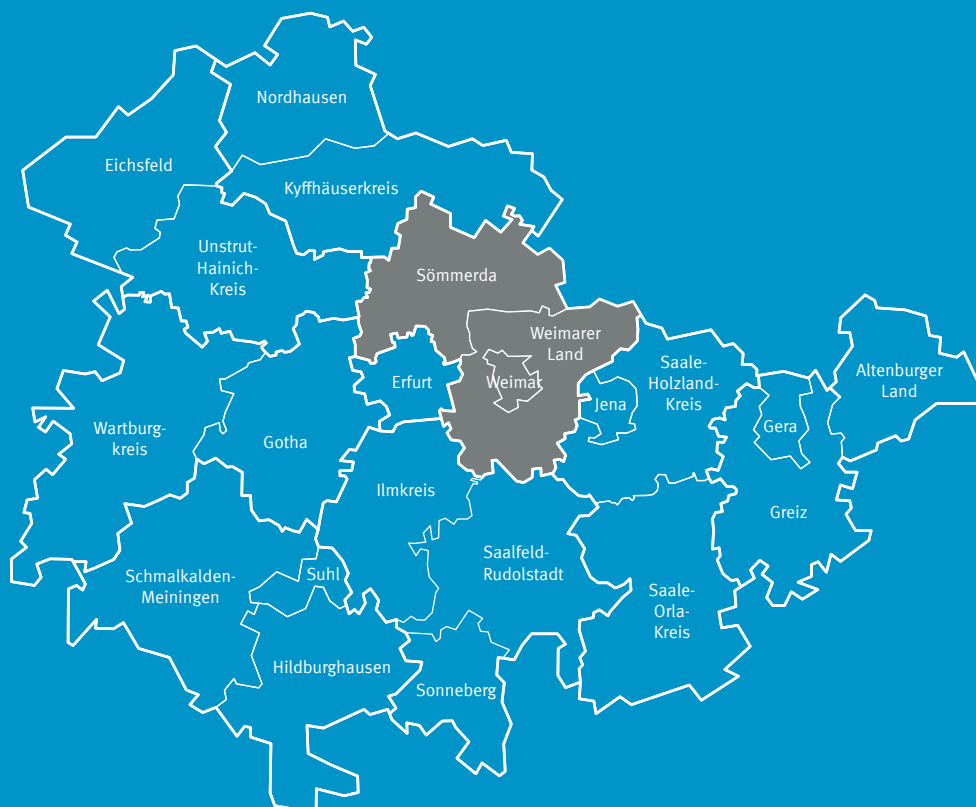


Sonstige Daten der Wertermittlung

Sachwertfaktoren 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet
des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer
Land und der kreisfreien Stadt Weimar



Eine Wiedergabe von Daten aus diesem Dokument ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben:

Sachwertfaktoren 2022 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Inhalt

1	Allgemeines	6
2	Modellbeschreibung	7
3	Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses	10
3.1	Landkreis Sömmerda	11
3.2	Landkreis Weimarer Land	15
3.3	kreisfreie Stadt Weimar	19
3.4	Reihenmittelhäuser – Stadt Weimar	23
4	Anwendungsbeispiel	24
5	Anlagen	25

Abbildungen

Abbildung 1	Ablauf des Sachwertverfahrens	7
Abbildung 2	Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren	9
Abbildung 3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Landkreis Sömmerda	11
Abbildung 4	Zusammensetzung der Stichproben	12
Abbildung 5	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 20€	12
Abbildung 6	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 40€	13
Abbildung 7	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 80€	13
Abbildung 8	Verteilung der Kauffälle im Landkreis	14
Abbildung 9:	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser - Landkreis Weimarer Land	15
Abbildung 10:	Zusammensetzung der Stichproben	16
Abbildung 11:	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 30€	16
Abbildung 12:	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 60€	17
Abbildung 13:	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 90€	17
Abbildung 14	Verteilung der Kauffälle im Landkreis	18
Abbildung 15	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - kreisfreie Stadt Weimar	19
Abbildung 16	Zusammensetzung der Stichproben	20
Abbildung 17	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 100€/m ²	20
Abbildung 18	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar -Bodenwertniveau 140€/m ²	21
Abbildung 19	durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar -Bodenwertniveau 220€/m ²	21
Abbildung 20	Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar	22
Abbildung 21	durchschnittliche Grundstückseigenschaften Reihenmittelhäuser – Stadt Weimar	23
Abbildung 22	Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	25
Abbildung 23	Berücksichtigung eines fehlendes Drempels	25
Abbildung 24	Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)	25

Rechtliche Grundlagen

BauGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022
ThürGAVO	Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung -ThürGAVO-) vom 30. Juni 2021 (GVBl. S. 356)

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungen	Erläuterungen
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
Anz. Ges.	Anzahl gesamt
Anz. Ver.	Anzahl verwendeter Kauffälle
AS	Ausstattungsstandard
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-TH	Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
GF	Grundstücksfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
Korrel.	Korrelationskoeffizient
KP	Kaufpreis
LK	Landkreis
NHK	Normalherstellungskosten
rel.	relativ
RH	Reihenhaus
REH	Reihenendhaus
RND	Restnutzungsdauer
Std.abw.	Standardabweichung der Gewichtseinheit (hier Sachwertfaktor)
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ThürGAVO	Thüringer Gutachterausschussverordnung
vSW	vorläufiger Sachwert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WF	Wohnfläche
ZB	Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse
ZFH	Zweifamilienhaus
ø	Durchschnitt

1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar hat nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 15 der Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Thüringer Gutachterausschussverordnung - ThürGAVO-) u. a. die Aufgabe, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten bereitzustellen. Dazu gehören auch die Faktoren zur Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die allgemeinen Wertverhältnisse (Sachwertfaktoren gem. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i \pm boG_i}{vSW_i}$$

mit: k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis
vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch die Objektart, die Lage, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und das verwendete Sachwertmodell signifikant beeinflusst wird.

Aus diesem Grund wurde als Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen (d. h. nicht marktangepassten) Sachwertes unter Berücksichtigung der Anbauart des Gebäudes zu ermitteln.

Auf Grundlage der Auswertung von insgesamt 807 Kauffällen aus den Jahren 2020 / 2021 und dem damit einhergehenden Ausschluss von 189 Kauffällen (abweichender Gebäudetyp; nicht schadensfrei) wurden auf der Basis von 618 Kauffällen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar am 01.09.2022 Sachwertfaktoren für die folgenden Objektarten beschlossen:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

2 Modellbeschreibung

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt nur dann zu marktgerechten Resultaten, wenn die in den folgenden Abschnitten abgedruckten Sachwertfaktoren in dem Bewertungsmodell angewendet werden, in dem sie auch abgeleitet wurden (Modellkonformität).

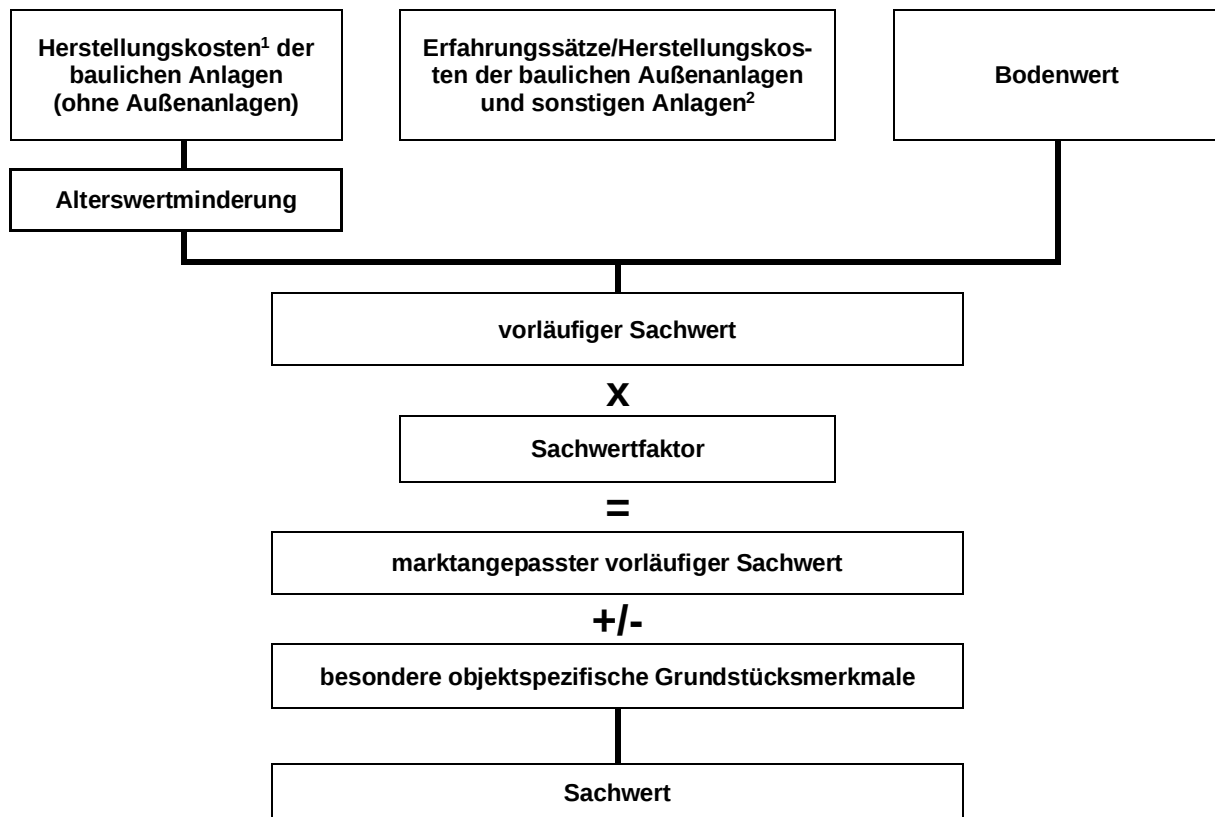


Abbildung 1 Ablauf des Sachwertverfahrens

Damit dem Grundsatz „**Immer im selben Modell arbeiten**“ entsprochen werden kann, wird zu den Sachwertfaktoren auch das verwendete Modell (siehe Abbildung 2) mit angegeben (Modelltransparenz).

Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Sachwertfaktoren aus um den Werteinfluss von ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigten Kaufpreisen abgeleitet wurden. Deshalb muss auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst nach Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes dürfen ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Wertminderung auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden) berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung der hier veröffentlichten Sachwertfaktoren ist zu beachten, dass eine sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

¹ NHK 2010 siehe auch Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren auf Seite 5

² Zur Berücksichtigung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen siehe Hinweis auf Seite 8

Mit Hilfe der bei den tabellierten Sachwertfaktoren ausgewiesenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (Bodenwertniveau) und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert zusätzliche Sachwertfaktoren berechnen. Dabei gilt:

$$k = a \times vSW^b$$

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (in Millionen Euro)
 a, b = Konstanten

Hinweis zur Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bei der Ableitung bzw. Anwendung der Sachwertfaktoren

Zu den baulichen Außenanlagen gehören u. a. Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen und Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

Zu den sonstigen Anlagen gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sind grundsätzlich nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits vom Bodenwert miterfasst werden (§ 37 ImmoWertV).

Mit den vorliegenden Sachwertfaktoren werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz³ für diese Anlagen abgeleitet hat.

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen.

Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

³ vgl. Abbildung 2 „Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren“

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	„Preisindex für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer – Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes (Wertermittlungstichtag entspricht Kaufdatum)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Standardstufe 1 60 Jahre Standardstufe 2 65 Jahre Standardstufe 3 70 Jahre Standardstufe 4 75 Jahre Standardstufe 5 80 Jahre (Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise ohne boG bzw. um boG bereinigte Kaufpreise
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	gem. §§ 41 ImmoWertV
Stichtag	01.01.2021 (entspricht dem durchschnittlichen Kaufzeitpunkt)

Abbildung 2 Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren

3 Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren basieren auf 618 Kaufverträgen, welche zwischen dem 01. Januar 2020 und dem 31. Dezember 2021 abgeschlossen wurden. Bei der Selektion der Kauffälle bestanden folgende Kriterien:

- Grundstücksfläche $\leq 1.500 \text{ m}^2$
- Kaufpreis $\geq 50.000 \text{ €}$
- Gebäudetyp:
 - freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
 - Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäusern (REH)
 - Reihenmittelhäuser

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar jeweils separat. Eine gemeinsame Auswertung und Darstellung der Sachwertfaktoren wurde durch den Gutachterausschuss geprüft. Jedoch wurden bei der statistischen Auswertung der Kaufverträge keine ausreichenden Korrelationen zwischen den Datensätzen festgestellt.

Grundsätzlich wurde für den Landkreis Sömmerda, den Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Weimar eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und Bodenwertniveau festgestellt.

Bei der statistischen Analyse hat sich gezeigt, dass für die kreisfreie Stadt Weimar nur eine gemeinsame Auswertung der Kaufverträge von:

- freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
- Doppelhaushälften (DHH) und
- Reihenendhäusern (REH)

Ergebnisse mit hinreichender Genauigkeit liefert und der Teilmarkt der Reihenmittelhäuser separat zu betrachten ist (vgl. 3.4 „Reihenmittelhäuser – Stadt Weimar“).

In den Landkreisen Sömmerda und Weimarer Land sind keine statistisch relevanten Unterschiede zwischen den genannten Gebäudetypen zu erkennen, sodass hier alle Gebäudetypen gemeinsam ausgewertet werden konnten.

3.1 Landkreis Sömmerda

Für das Gebiet des Landkreises Sömmerda weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 290 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 76 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden weitere 43 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 171 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	20 €/m²	40 €/m²	80 €/m²
50.000 €	1,29	1,42	1,55
60.000 €	1,25	1,37	1,50
70.000 €	1,21	1,34	1,47
80.000 €	1,17	1,30	1,43
90.000 €	1,15	1,28	1,41
100.000 €	1,12	1,25	1,38
120.000 €	1,08	1,21	1,34
140.000 €	1,05	1,18	1,31
160.000 €	1,02	1,15	1,28
180.000 €	0,99	1,12	1,25
200.000 €	0,97	1,10	1,23
220.000 €	0,95	1,08	1,21
240.000 €	0,94	1,06	1,19
260.000 €	0,92	1,05	1,18
280.000 €	0,91	1,03	1,16
300.000 €	0,89	1,02	1,15
320.000 €	0,88	1,01	1,14
340.000 €	0,87	1,00	1,13
360.000 €	0,86	0,99	1,12
380.000 €	0,85	0,98	1,11
400.000 €	0,84	0,97	1,10
a	0,69668	0,81865	0,94139
b	-0,20644	-0,18421	-0,16655

Abbildung 3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihendendhäuser – Landkreis Sömmerda

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BRW-Niveau Kriterium	20 €	40 €	80 €
Anz. Ges.	68	75	71
Anz. Ver.	52	63	56
Std.abw. „a“	0,1125	0,0906	0,1106
Std.abw. „b“	0,0654	0,0529	0,0658
Korrel.	0,3732	0,4258	0,3032
BRW-Spanne	< 36	36 – 50	> 50

Abbildung 4 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

BRW-Niveau 20 €/m²	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	14	157	1900	10	53.772
5. Perzentil	17	192	1900	12	66.424
Mittelwert	27	656	1933	25	131.193
Median	28	562	1930	24	109.455
95. Perzentil	35	1.352	1995	45	258.006
Max	35	1.495	2001	52	333.482
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,60	160	1,6		03.02.2020
5. Perzentil	0,87	191	1,9		01.03.2020
Mittelwert	1,14	282	2,4		21.11.2020
Median	1,11	262	2,4		11.11.2020
95. Perzentil	1,54	440	3,0		14.09.2021
Max	2,23	490	3,3		23.12.2021

Abbildung 5 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 20€

BRW-Niveau 40 €/m²	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	37	68	1880	10	34.719
5. Perzentil	38	162	1900	12	69.636
Mittelwert	46	662	1947	29	153.775
Median	45	650	1940	27	137.486
95. Perzentil	50	1.354	1999	48	260.392
Max	50	1.500	2003	53	277.024
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,55	95	1,7		06.01.2020
5. Perzentil	0,695	130	1,9		18.02.2020
Mittelwert	1,21	250	2,5		15.12.2020
Median	1,23	245	2,6		11.11.2020
95. Perzentil	1,59	365	3,0		01.12.2021
Max	1,87	540	3,1		21.12.2021

Abbildung 6 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 40€

BRW-Niveau 80 €/m²	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	55	147	1900	12	85.874
5. Perzentil	55	338	1900	15	99.972
Mittelwert	77	668	1965	34	201.649
Median	70	585	1968	30	196.209
95. Perzentil	113	1.218	2011	63	355.368
Max	125	1.487	2017	71	478.809
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	0,78	123	1,5		05.02.2020
5. Perzentil	0,93	140	1,9		23.02.2020
Mittelwert	1,24	261	2,7		05.02.2021
Median	1,22	240	2,8		23.02.2021
95. Perzentil	1,76	433	3,4		02.11.2021
Max	1,89	640	4,0		29.11.2021

Abbildung 7 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Sömmerda – Bodenwertniveau 80€

Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises Sömmerda:

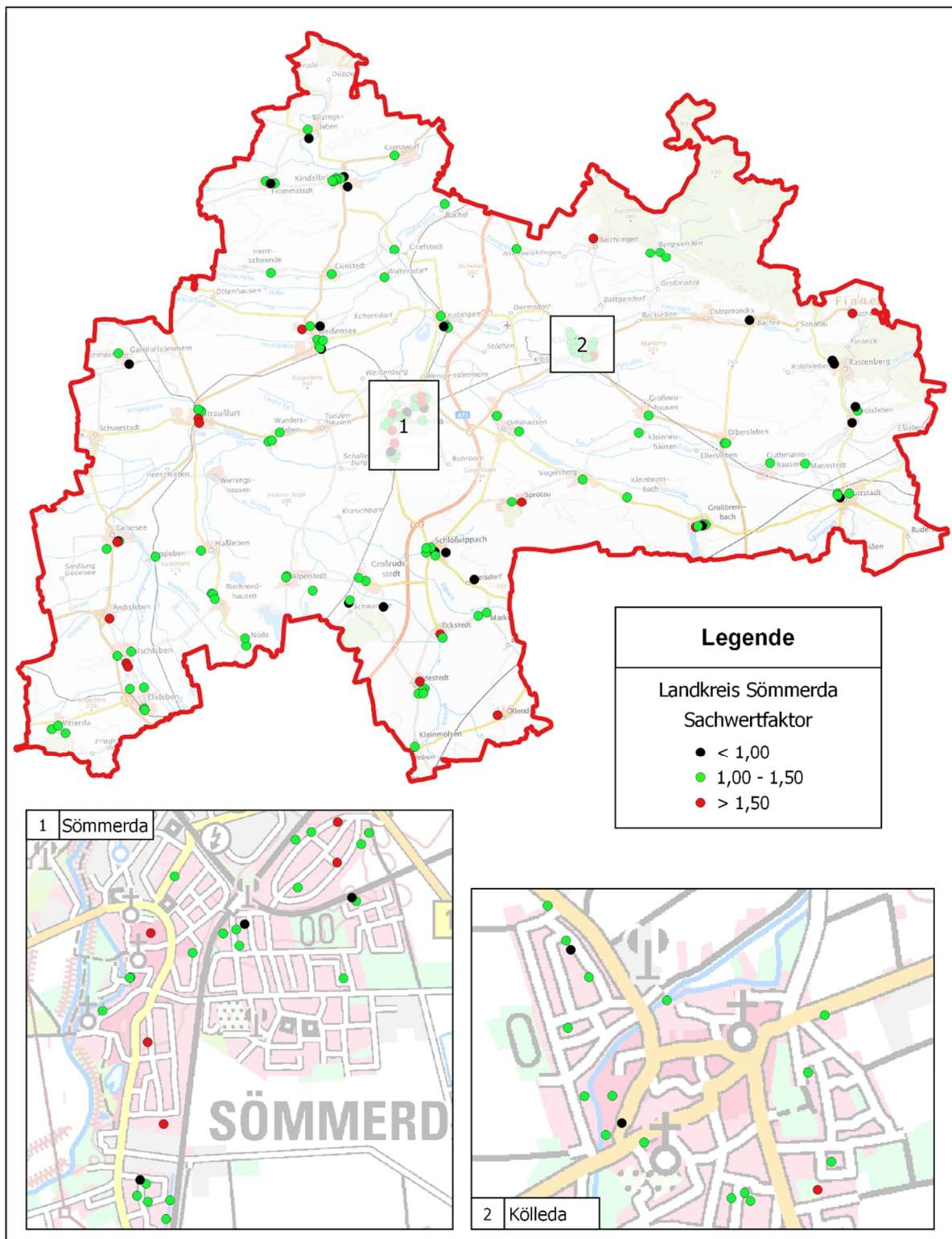


Abbildung 8 Verteilung der Kauffälle im Landkreis

3.2 Landkreis Weimarer Land

Für das Gebiet des Landkreises Weimarer Land weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 387 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 86 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 57 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) von der statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 244 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²
50.000 €	1,52	2,23	2,65
60.000 €	1,46	2,09	2,46
70.000 €	1,41	1,98	2,31
80.000 €	1,37	1,89	2,19
90.000 €	1,33	1,81	2,08
100.000 €	1,30	1,74	1,99
120.000 €	1,25	1,63	1,85
140.000 €	1,21	1,55	1,74
160.000 €	1,18	1,48	1,64
180.000 €	1,15	1,42	1,57
200.000 €	1,12	1,36	1,50
220.000 €	1,10	1,32	1,44
240.000 €	1,08	1,28	1,39
260.000 €	1,06	1,24	1,35
280.000 €	1,04	1,21	1,31
290.000 €	1,03	1,19	1,29
300.000 €	1,03	1,18	1,27
310.000 €	1,02	1,17	1,25
320.000 €	1,01	1,15	1,24
330.000 €	1,00	1,14	1,22
340.000 €	1,00	1,13	1,21
350.000 €	0,99	1,12	1,19
360.000 €	0,99	1,11	1,18
370.000 €	0,98	1,10	1,16
380.000 €	0,97	1,09	1,15
390.000 €	0,97	1,08	1,14
400.000 €	0,96	1,07	1,13
a	0,78759	0,76986	0,77288
b	-0,21897	-0,35507	-0,41171

Abbildung 9: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – Landkreis Weimarer Land

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen und Korrelationen:

BRW-Niveau Kriterium	30 €	60 €	90 €
Anz. Ges.	105	117	79
Anz. Ver.	83	91	70
Std.abw. „a“	0,0849	0,0836	0,0807
Std.abw. „b“	0,0477	0,0553	0,0598
Korrel.	0,50210	0,50086	0,66190
BRW-Spanne	< 41	41 – 70	> 70

Abbildung 10: Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

BRW-Niveau 30 €/m²	BRW [€/m²]	Fläche [m²]	Baujahr	RND	vSW [€]
Min	15,00	141	1820	9	36.546
5. Perzentil	15,30	165	1900	10	53.023
Mittelwert	29,49	632	1943	29	146.213
Median	30,00	570	1950	26	125.204
95. Perzentil	40,00	1.227	2000	58	324.326
Max	40,00	1.445	2020	72	554.042
	SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,71	120	1,5	03.01.2020	
5. Perzentil	0,79	140	1,8	02.03.2020	
Mittelwert	1,30	258	2,5	04.12.2020	
Median	1,27	245	2,4	10.11.2020	
95. Perzentil	1,95	425	3,3	13.09.2021	
Max	2,39	616	4,5	26.11.2021	

Abbildung 11: durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 30€

BRW-Niveau 60 €/m²	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	43,00	107	1744	10	58.433
5. Perzentil	45,00	185	1900	16	86.039
Mittelwert	58,01	616	1959	34	174.135
Median	60,00	528	1970	29	155.706
95. Perzentil	70,00	1.265	2005	55	287.936
Max	70,00	1.402	2015	66	442.812
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,76	134	1,6	08.01.2020	
5. Perzentil	0,87	144	2,0	01.02.2020	
Mittelwert	1,36	257	2,6	26.11.2020	
Median	1,31	252	2,6	02.12.2020	
95. Perzentil	1,92	418	3,3	12.11.2021	
Max	2,15	625	4,1	20.12.2021	

Abbildung 12: durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 60€

BRW-Niveau 90 €/m²	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	75,00	162	1915	10	98.370
5. Perzentil	75,00	184	1930	12	111.343
Mittelwert	89,71	557	1988	44	242.737
Median	85,00	565	1996	45	225.724
95. Perzentil	110,00	1.052	2017	70	494.852
Max	110,00	1.497	2020	73	620.423
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,89	102	1,3	06.02.2020	
5. Perzentil	0,96	117	2,0	22.03.2020	
Mittelwert	1,51	241	2,9	21.03.2021	
Median	1,44	226	3,0	07.04.2021	
95. Perzentil	2,39	424	3,8	02.12.2021	
Max	2,51	640	4,0	21.12.2021	

Abbildung 13: durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / RH – Landkreis Weimarer Land – Bodenwertniveau 90€

Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises:

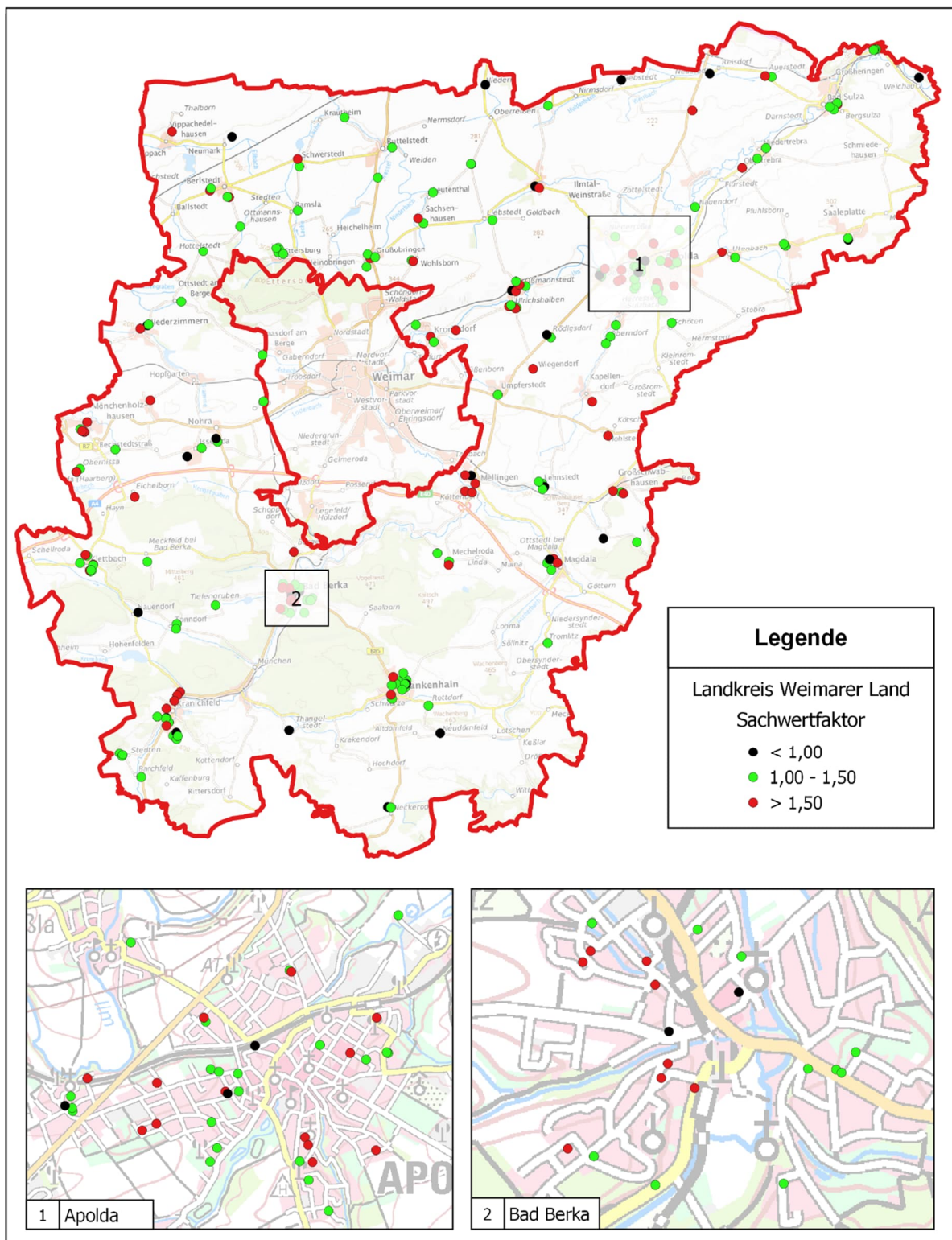


Abbildung 14 Verteilung der Kauffälle im Landkreis

3.3 Kreisfreie Stadt Weimar

Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Weimar weist die ursprüngliche Stichprobe einen Umfang von 130 Kauffällen auf. Im Zuge der statistischen Auswertung ergaben sich, wie unter 2 bereits beschrieben, signifikante Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vor allem in Bezug auf den Bodenrichtwert und den Gebäudetyp. Ausgehend von dieser Feststellung wurden seitens der Geschäftsstelle 25 Kauffälle als „nicht geeignet“ eingestuft, da hier entweder andere Gebäudetypen / Bauweisen oder keine schadensfreien Gebäude veräußert wurden.

Um die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte verschiedene Bodenrichtwertniveaus für den jeweiligen Gebäudetyp untersucht. Dabei wurden 14 Kauffälle wegen übergroßer Abweichungen vom Funktionsverlauf (> 30 %) und 19 Kauffälle über Reihemittelhäuser von der weiterführenden statistischen Untersuchung ausgeschlossen. Somit ergibt sich für die abgebildeten Sachwertfaktoren eine Datenbasis von 72 Kaufverträgen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren EFH / ZFH / DHH / REH NHK 2010 erschließungsbeitragsfrei			
vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau		
	100 €/m²	140 €/m²	220 €/m²
70.000 €	2,30	2,46	2,68
80.000 €	2,18	2,34	2,55
90.000 €	2,09	2,24	2,44
100.000 €	2,00	2,15	2,35
120.000 €	1,87	2,01	2,20
140.000 €	1,76	1,90	2,08
160.000 €	1,67	1,80	1,98
180.000 €	1,60	1,72	1,90
200.000 €	1,53	1,66	1,83
220.000 €	1,48	1,60	1,76
240.000 €	1,43	1,55	1,71
260.000 €	1,38	1,50	1,66
280.000 €	1,35	1,46	1,61
300.000 €	1,31	1,42	1,57
320.000 €	1,28	1,39	1,54
340.000 €	1,25	1,36	1,50
360.000 €	1,22	1,33	1,47
380.000 €	1,20	1,30	1,44
400.000 €	1,17	1,28	1,42
420.000 €	1,15	1,25	1,39
440.000 €	1,13	1,23	1,37
460.000 €	1,11	1,21	1,35
480.000 €	1,09	1,19	1,33
500.000 €	1,08	1,17	1,31
a	0,82291	0,90471	1,01476
b	-0,38616	-0,37619	-0,36500

Abbildung 15 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser – kreisfreie Stadt Weimar

Aus den für die statistische Auswertung verwendeten Kauffällen ergeben sich folgende Standardabweichungen, Korrelationen und durchschnittliche Grundstückseigenschaften:

BRW-Niveau Kriterium	100 €	140 €	220 €
Anz. Ges.	45	32	28
Anz. Ver.	32	22	18
Std.abw. „a“	0,1518	0,1581	0,1711
Std.abw. „b“	0,0953	0,0873	0,0982
Korrel.	0,6155	0,6759	0,7152
BRW-Spanne	< 126	126 – 160	> 160

Abbildung 16 Zusammensetzung der Stichproben

Statistische Kenngrößen der verwendeten Kauffälle:

(Hinweis: Die Daten sind spaltenweise zu lesen. Es besteht KEIN inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Werten einer Zeile. Die angegebenen Werte sind jeweils unterschiedlichen Kaufverträgen zuzuordnen)

BRW-Niveau 100 €/m²	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	85	212	1850	10	58.433
5. Perzentil	85	233	1907	16	86.039
Mittelwert	107	494	1962	34	174.135
Median	110	467	1965	29	155.706
95. Perzentil	125	900	2003	55	287.936
Max	125	1.206	2011	66	442.812
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	0,76	134		1,5	18.02.2020
5. Perzentil	0,87	144		1,9	31.03.2020
Mittelwert	1,36	257		2,6	10.11.2020
Median	1,31	252		2,6	28.09.2020
95. Perzentil	1,92	418		3,1	20.10.2021
Max	2,15	625		3,1	28.10.2021

Abbildung 17 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar – Bodenwertniveau 100€/m²

BRW-Niveau 140 €/m ²	[F] BRW [€/m ²]	[L] Fläche [m ²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	130	127	1899	12	75.894
5. Perzentil	130	138	1926	15	81.646
Mittelwert	142	488	1971	43	230.251
Median	140	425	1960	37	214.825
95. Perzentil	160	897	2021	73	369.028
Max	160	1.375	2021	73	415.644
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	1,20	153	1,6		27.02.2020
5. Perzentil	1,25	157	2,0		18.04.2020
Mittelwert	1,73	218	2,8		20.02.2021
Median	1,58	169	2,7		23.03.2021
95. Perzentil	2,21	383	3,7		23.11.2021
Max	3,67	408	3,7		09.12.2021

Abbildung 18 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar - Bodenwertniveau 140€/m²

BRW-Niveau 220 €/m ²	[F] BRW [€/m ²]	[L] Fläche [m ²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	180	137	1900	18	114.869
5. Perzentil	189	194	1916	18	122.858
Mittelwert	239	574	1948	27	262.280
Median	230	522	1936	24	219.520
95. Perzentil	340	1.058	2000	50	654.440
Max	340	1.156	2011	61	712.834
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard		Vertragsdatum
Min	1,13	156	2,1		28.05.2020
5. Perzentil	1,181	164	2,2		28.05.2020
Mittelwert	1,79	261	2,5		09.05.2021
Median	1,76	225	2,5		12.06.2021
95. Perzentil	2,55	486	3,0		19.11.2021
Max	2,65	630	3,1		14.12.2021

Abbildung 19 durchschnittliche Grundstückseigenschaften EFH / ZFH / DHH / REH – kreisfreie Stadt Weimar - Bodenwertniveau 220€/m²

Verteilung der Kauffälle innerhalb der kreisfreien Stadt Weimar:

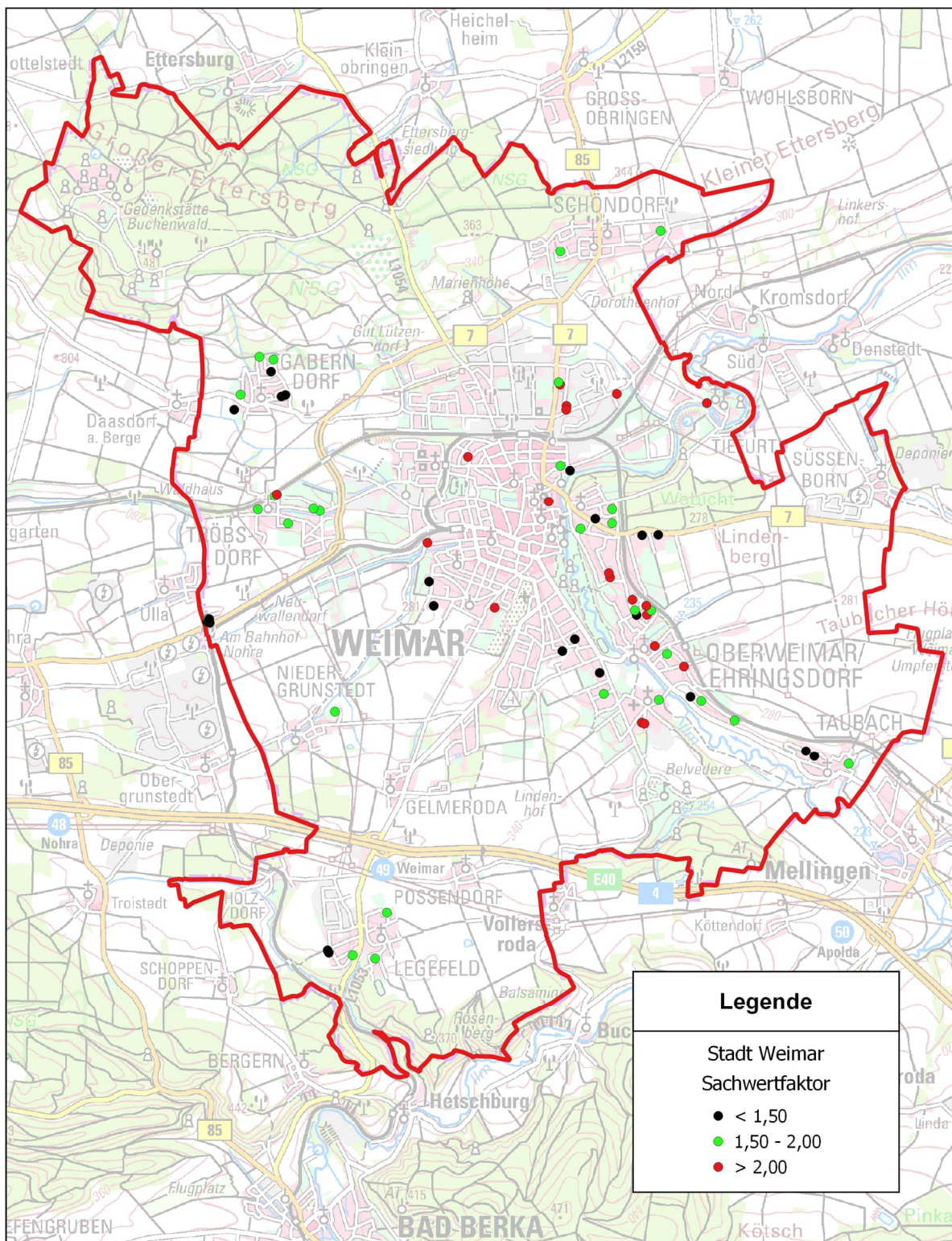


Abbildung 20 Übersichtskarte kreisfreie Stadt Weimar

3.4 Reihenmittelhäuser – Stadt Weimar

Bei der Gruppierung der Kauffälle und der folgenden Regressionsanalyse ist ermittelt worden, dass kein statistischer Zusammenhang im Teilmarkt der Reihenmittelhäuser nachgewiesen werden konnte. Weiterhin besteht kein signifikanter Zusammenhang zwischen den berechneten Sachwertfaktoren für die Reihenmittelhäuser und den übrigen Gebäudetypen. Ursachen hierfür sind unter anderen das unterschiedliche Kaufverhalten im Bereich der geschlossenen Bebauung und eine insgesamt geringe Anzahl auswertbarer Kaufverträge im Segment der Reihenmittelhäuser.

Somit werden im Folgenden lediglich die statistischen Kenngrößen der objektspezifisch berechneten Sachwertfaktoren für die Reihenmittelhäuser im Stadtgebiet von Weimar dargestellt. Bei den in dieser Auswertung verwendeten Gebäuden handelt es sich ausschließlich um baugleiche Reihenmittelhäuser. Gebäude in geschlossener Bauweise innerhalb der „alten“ Ortslagen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

	[F] BRW [€/m²]	[L] Fläche [m²]	Baujahr	[M] RND	[I] vSW [€]
Min	100	165	1900	17	70.720
5. Perzentil	100	165	1917	18	70.945
Mittelwert	139	232	1956	34	134.587
Median	140	220	1938	25	101.167
95. Perzentil	180	341	2020	75	400.097
Max	180	351	2020	75	405.924
	[E] SWF	BGF	Ausstattungsstandard	Vertragsdatum	
Min	1,15	120	2,0	12.02.2020	
5. Perzentil	1,16	127	2,0	23.02.2020	
Mittelwert	2,15	184	2,6	17.11.2020	
Median	2,30	174	2,5	08.10.2020	
95. Perzentil	3,18	244	4,0	01.12.2021	
Max	3,23	249	4,0	28.12.2021	

Abbildung 21 durchschnittliche Grundstückseigenschaften Reihenmittelhäuser – Stadt Weimar

4 Anwendungsbeispiel

Im Folgenden soll an Hand von einem Beispiel die Anwendung der Sachwertfaktoren in der Praxis näher erläutert werden.

Sachverhalt:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstückes im Landkreis Sömmerda wird das Sachwertverfahren in Anwendung gebracht. Der auf Grundlage der NHK 2010 berechnete, vorläufige Sachwert beträgt 155.000 €. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einem Bodenwertniveau von 40 €/m².

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass das zu bewertende Objekt den Parametern des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entspricht.

Ableitung des Sachwertfaktors (SWF):

Ausgangswerte:

vorläufiger Sachwert	=	155.000 €
Bodenwert	=	40 €/m ²

Berechnung:

Die Berechnung des Sachwertfaktors erfolgt anhand der Formel:

$$k = a \times vSW^b$$

mit:	k	Sachwertfaktor
	vSW	vorläufiger Sachwert (in Mio. €)
	a, b	Konstanten

Für das Bodenwertniveau 40 €/m² wurden vom Gutachterausschuss folgende Konstanten a und b beschlossen (die Werte für a und b sind der jeweiligen Tabelle zu entnehmen):

$$a = 0,81865 \quad b = -0,18421$$

Somit ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 155.000 € folgende Berechnung:

$$k = 0,81865 \times (155.000 \text{ €} / 1.000.000 \text{ €})^{-0,18421}$$

$$k \approx 1,15$$

Somit ergibt sich, speziell für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes, ein Sachwertfaktor von 1,15.

Inwieweit eine Anpassung an die Grundstücksgröße, Wohnfläche oder sonstige objektspezifischen Eigenschaften vorgenommen werden muss, um schlussendlich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zu ermitteln, liegt im Ermessen des Sachverständigen.

5 Anlagen

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenend-häusern und Reihenmittelhäusern

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei den Kostenkennwerten				
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	8 % 8 % 8 % 12 %
nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	2 % 2 % 2 % 3 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

Abbildung 22 Bewertung von Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

Gebäudeart	Pauschaler Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	4 %
1.11 / 2.11 / 3.11	3 %
1.21 / 2.21 / 3.21	5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	4 %

Abbildung 23 Berücksichtigung eines fehlendes Drempels

Gebäudeart	Pauschaler Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	11 %
1.11 / 2.11 / 3.11	8 %
1.21 / 2.21 / 3.21	14 %
1.31 / 2.31 / 3.31	10 %

Abbildung 24 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Anwendbar ab einer lichten Höhe des Dachraumes incl. Drempel von ca. 5,2 m)



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
c/o Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
☎ +49 (0)361 57 4176-980 📠 +49 (0)361 57 4176-920
gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt